

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 21490

5 augustus 2015

Besluit van 2 juli 2015, nr. 2015001180 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Kaag en Braassem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Braassemerland, deelgebied Akkers 1e fase).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Kaag en Braassem (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 22 april 2014, kenmerk 14.043, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Braassemerland, deelgebied Akkers 1e fase. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Braassemerland en het Wijzigings- en uitwerkingsplan Akkers.

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem hebben bij brief van 9 mei 2014, kenmerk 14.16377, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 8 januari 2015, kenmerk 15.00382, hebben burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 7 en 8. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Braassemerland, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 30 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem en is vanaf 23 maart 2011 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Woongebied uit te werken 5 en Verkeer toegekend.

In het op 20 mei 2014 door burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem vastgestelde Wijzigings- en uitwerkingsplan Akkers, verder te noemen: het wijzigings- en uitwerkingsplan, is de globale bestemming Woongebied uit te werken 5 nader uitgewerkt en is, onder meer wat betreft grondplannummer 1 de bestemming Verkeer gewijzigd. Het wijzigings- en uitwerkingsplan is vanaf 10 juli 2014 onherroepelijk.

Aan de in het wijzigings- en uitwerkingsplan gelegen onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Woongebied toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 in de gemeente Kaag en Braassem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Kaag en Braassem van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 28 januari 2015 openbaar kennis gegeven in het Witte Weekblad. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 28 januari 2015, nr. 1454.



Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan voorzien in het transformeren van het huidige agrarisch gebied in een woningbouwlocatie nabij de kern Roelofarendsveen. Verzoeker beoogt op de te onteigenen onroerende zaken woningen te realiseren met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bestaande waterstructuur nagenoeg geheel intact blijft. De nieuwe woonwijk zal worden ontsloten op de Braassemerdreef die aan de noordzijde van het bestemmingsplan c.q. direct ten noorden van het wijzigings- en uitwerkingsplan is aangelegd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Kaag en Braassem de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat verzoeker ernaar streeft om op 1 oktober 2015 de woningbouwkavels bouwrijp gemaakt te hebben.

Verzoeker beoogt dat aansluitend begonnen wordt met de bouw van de woningen. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:
1. de Parochiële Caritasinstelling van de Emanuelparochie, eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamante 1;
2. mevrouw K.P.H. van Rijn-van Ruiten en de heer P.A. van Ruiten eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 3, verder te noemen: reclamanten 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamante 1 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

Reclamante en de verzoeker zijn thans in een gevorderd stadium bij het tot stand brengen van een minnelijke regeling over de door verzoeker gewenste en noodzakelijke verwerving van de onroerende zaak van reclamante. Als de minnelijke regeling mocht uitblijven, bestaat er geen nut en noodzaak om tot onteigening over te gaan. Haar onroerende zaak is zeer gunstig en strategisch gelegen waarnaar inmiddels een grote vraag bestaat vanuit de woningmarkt. Reclamante heeft ruime ervaring met grond- en vastgoedposities en zal samen met een projectontwikkelaar in staat zijn om het door de verzoeker beoogde woningbouwplan zoals opgenomen in het uitwerkingsplan, zelf te realiseren zodat de grondslag voor de onteigening komt te vervallen.

De zienswijze van reclamante 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij dat indien een eigenaar het bestemmingsplan zelf wil realiseren wat betreft zijn in het plan gelegen onroerende zaken, mag worden verwacht dat hij daartoe zelfstandig op basis van het bestemmingsplan concrete – op uitvoering – gerichte plannen ontwikkelt en deze kenbaar maakt aan de gemeente. Het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan geven voldoende inzicht voor een eigenaar om te beslissen of hij zijn eventuele wensen tot zelfrealisatie zal doorzetten.

Uit de zienswijze, noch uit het door de verzoeker overgelegde logboek en de stukken ter zake het minnelijk overleg, blijkt dat reclamante een voornemen tot zelfrealisatie eerder kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente.

Nu reclamante pas bij gelegenheid van haar zienswijze zich beroept op zelfrealisatie en zij dit beroep slechts heeft onderbouwd met het uiten van de veronderstelling dat zij daartoe in staat zal zijn in samenwerking met een projectontwikkelaar, zijn Wij van oordeel dat de noodzaak tot onteigening aanwezig is omdat de uitvoering van het bestemmingsplan niet verzekerd is zonder dat de betreffende onroerende zaak wordt onteigend.

Reclamante heeft immers op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt door wie, wanneer en op welke wijze een voornemen tot zelfrealisatie – wat daar ook van zei – in dat geval plaatsvindt. Het doen van een beroep op zelfrealisatie houdt naar Ons oordeel niet slechts in dat een mogelijk voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten en de verzoeker zijn thans in een gevorderd stadium bij het tot stand brengen van een minnelijke regeling over de door verzoeker gewenste en noodzakelijke verwerving van de onroerende zaak van reclamanten. Als de minnelijke regeling mocht uitblijven, bestaat er geen nut en noodzaak om tot onteigening over te gaan. De onroerende zaak is zeer gunstig en strategisch gelegen waarnaar inmiddels een grote vraag bestaat vanuit de woningmarkt. Reclamanten zullen samen met een projectontwikkelaar in staat zijn om het door de verzoeker beoogde woningbouwplan zoals opgenomen in het uitwerkingsplan, zelf te realiseren zodat de grondslag voor de onteigening komt te vervallen.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Het gestelde ziet op een beroep op zelfrealisatie. Ten aanzien daarvan wijzen Wij op hetgeen Wij daarover in het algemeen overwogen wat betreft de zienswijze van reclamante 1.



In het bijzonder overwegen Wij dat indien een eigenaar het bestemmingsplan zelf wil realiseren wat betreft zijn in het plan gelegen onroerende zaken, mag worden verwacht dat hij daartoe zelfstandig op basis van het bestemmingsplan concrete – op uitvoering – gerichte plannen ontwikkelt en deze kenbaar maakt aan de gemeente. Het bestemmingsplan en het wijzigings- en uitwerkingsplan geven voldoende inzicht voor een eigenaar om te beslissen of hij zijn eventuele wensen tot zelfrealisatie zal doorzetten.

Uit het door de verzoeker overgelegde logboek en de stukken ter zake het minnelijk overleg blijkt dat reclamanten 2 een mogelijk voornemen tot zelfrealisatie eerder kenbaar hebben gemaakt. Reclamanten stelden daarbij het voornemen afhankelijk aan de uitkomst van het minnelijk overleg. Van de kant van verzoeker is daar op gereageerd door hen mee te delen dat indien zij een beroep op zelfrealisatie doen zij zelf initiatief dienen te ondernemen om het voornemen tot zelfrealisatie daadwerkelijk in te vullen. Het voornemen op een beroep op zelfrealisatie is ook met hen besproken. Naar de gemeente toe hebben reclamanten 2 eventuele zelfrealisatieplannen niet nader geconcretiseerd.

Bij gelegenheid van hun onderhavige zienswijze wordt het beroep op zelfrealisatie slechts onderbouwd met het uiten van de veronderstelling dat zij daartoe in staat zullen zijn in samenwerking met een projectontwikkelaar. Daarmee maken reclamanten niet inzichtelijk door wie, wanneer en op welke wijze een voornemen tot zelfrealisatie – wat daar ook van zei – plaatsvindt. In tegenstelling tot reclamanten 2 zijn Wij dan ook van oordeel dat de noodzaak tot onteigening aanwezig is omdat de uitvoering van het bestemmingsplan niet verzekerd is zonder dat de betreffende onroerende zaak wordt onteigend. Het doen van een beroep op zelfrealisatie houdt naar Ons oordeel niet slechts in dat een mogelijk voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Kaag en Braassem de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Kaag en Braassem tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 17 april 2015, nr. RWS-2015/15971, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Kaag en Braassem van 22 april 2014, kenmerk 14.043;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem van 9 mei 2014, kenmerk 14.16377;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem van 8 januari 2015, kenmerk 15.00382;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 17 juni 2015, no. W14.15.0119/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 29 juni 2015, nr. RWS-2015/26813, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Braassemerland en het Wijzigings- en uitwerkingsplan Akkers van de gemeente Kaag en Braassem ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet



in de gemeente Kaag en Braassem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 2 juli 2015

Willem-Alexander

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: BRAASSEMERLAND
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Alkemade Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1		geheel		Bedrijvigheid (kas), Terrein (teelt – kweek)	1	57	90	K 175	Parochiële Caritasinstelling van de Emanuelparochie, Oude Wetering.
2		geheel		Erf – Tuin	0	22	00	K 177	1/10 eigendom: Anna Theodora Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Wilanda Cornelia Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 3/5 eigendom: Arnoldus Johannes Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Miranda Wilhelmina Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Theodora Hendrika Maria van der Meer, Amsterdam.
3		geheel		Terrein (teelt – kweek)	0	45	90	K 2066	1/2 eigendom: Paulus Antonius van Ruiten, Hoogmade; 1/2 eigendom: Kim Petronella Henrica van Ruiten, Sassenheim.
4		geheel		Erf – Tuin	0	21	80	K 2067	1/10 eigendom: Anna Theodora Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Wilanda Cornelia Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 3/5 eigendom: Arnoldus Johannes Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Miranda Wilhelmina Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Theodora Hendrika Maria van der Meer, Amsterdam.
5		geheel		Erf – Tuin	0	06	70	K 2365	1/10 eigendom: Anna Theodora Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Wilanda Cornelia Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 3/5 eigendom: Arnoldus Johannes Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Miranda Wilhelmina Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Theodora Hendrika Maria van der Meer, Amsterdam.
6		geheel		Terrein (akkerbouw)	0	63	55	K 2550	1/10 eigendom: Anna Theodora Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Wilanda Cornelia Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 3/5 eigendom: Arnoldus Johannes Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Miranda Wilhelmina Maria van der Meer, Roelofarendsveen; 1/10 eigendom: Theodora Hendrika Maria van der Meer, Amsterdam.